ERFTSTADT
Tür an Tür
mit der Natur
Umwelt- und Planungsamt

6. Vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 22

Erftstadt-Friesheim

Kriegergasse

STADT ERFTSTADT
Der Bürgermeister
Az.:61.21-20/22 -6. Änd.- Li/Wi

öffentlich
V 7/ 0716
Amt: 61
Beschl/Ausf.: 61
Datum: 24.08.2000

An den

Rat

der Stadt Erftstadt zur Beschlussfassung;

zur Vorberatung über den

Ausschuss für Planung ~~am 12.09.2000~~:

Kämpfmittelfreiheit + Sicherung des textl. Festsetzung! Einstimmig

Betrifft:	**6. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 22, E.-Friesheim; Satzungsbeschluss**

Finanzielle Auswirkungen:
X Keine
Unterschrift des Budgetverantwortlichen Erftstadt, den 24.08.2000 Wirb

Beschlussentwurf:

I. Über die während der Anhörung der Träger Öffentlicher Belange zur 6."Vereinfachten Änderung" des Bebauungsplanes Nr. 22, Erftstadt - Friesheim, gemäß § 13 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), vorgetragenen Anregungen wird wie folgt entschieden:

Der Landrat des Erftkreises, 50124 Bergheim

I.1 Der Anregung, eine Fläche für die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser festzusetzen, kann nicht entsprochen werden.

I.2 Der Anregung, die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu sichern und gegenüber den privaten Grundstücken und dem Kindergarten dauerhaft abzugrenzen, wird nicht entsprochen.

II. Gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) wird beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 22, E.-Friesheim in einem Teilbereich vereinfacht zu ändern (s. Anlageplan). Der Anlageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, E.-Friesheim wird gem. § 13, 2, 4, und 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) i. V. m. §§ 7 und 41 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GV NW S. 245) als Satzung beschlossen.

Begründung:

Zu. I.1

Die Belange des § 51a LWG sind in der Begründung zur vereinfachten Änderung unter Punkt 4.4 (Eingriffsbeurteilung und Kompensation im Umweltbereich Wasser) ausführlich erläutert. Danach konnte im Plangebiet das Ausmaß der Versiegelung durch die Maßnahmen

* Eingriffsverminderung durch Verkleinerung der zulässigen Grundflächenzahl,
* Eingriffsverminderung durch Verkleinerung der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl,
* Eingriffsverminderung durch Verkleinerung der Verkehrsfläche,
* Eingriffsverminderung durch Verwendung teildurchlässiger Materialien,
* Nutzung des Niederschlagswassers

so weit wie möglich vermieden werden.
Durch diese Maßnahmen konnte erreicht werden, dass das Ausmaß der durch 4 Einzelhäuser und die Kindergartenerweiterung ohnehin wenig umfangreiche Neuversiegelung und des dadurch bedingten zusätzlichen Oberflächenabflusses möglichst gering gehalten wurde. Eine zusätzlich zu den oben genannten Maßnahmen bestehende Verpflichtung die Niederschlagebeseitigung auf den Baugrundstücken zu betreiben, würde einen unverhältnismäßig hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand bedeuten.

Zu. I.2

Zielsetzung der Festsetzung, den Lärmschutzwall flächendeckend zu bepflanzen, ist neben der Eingrünung des Plangebietes eine Erhöhung des Grünvolumens innerhalb der Hausgärten und nicht auf einer gesonderten, abgetrennten Fläche. Durch die Tatsache, dass die Pflanzfläche flächendeckend anzupflanzen ist und auf den relativ stark geneigten Hängen des Lärmschutzwalles liegt, ist die Gefahr einer Beeinträchtigung der Pflanzfläche z.B. durch vertritt relativ gering. Zudem wurde eine intensive Nutzung des Lärmschutzwalles durch das Verbot einer Pflanzkübel-Einbringung ausgeschlossen. Aus diesen Gründen kann von einer Einzäunung der Pflanzfläche zum dauerhaften Erhalt abgesehen werden.

Zu. II.

Die "Vereinfachte Änderung" (gem. § 13 BauGB) umfaßt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22, E.-Friesheim, Kriegergasse. Zielsetzung der Änderung ist die planungsrechtliche Sicherung einer in Friesheim dringend erforderlichen Kindergartenerweiterung und einer städtebaulich sinnvollen baulichen Gestaltung des Ortseinganges.

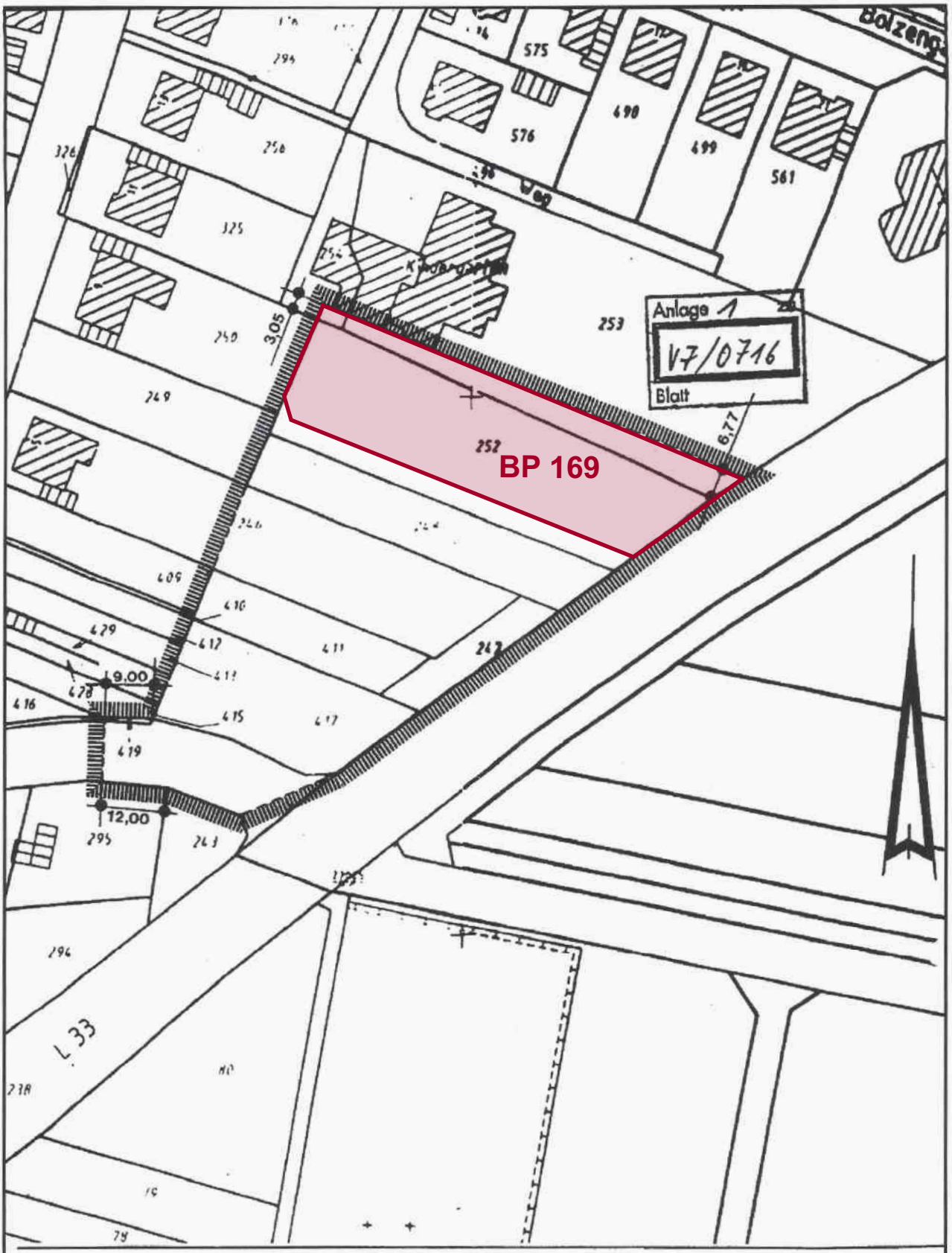
Der Bedarf für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: Kindergarten, ergibt sich aus den Ermittlungen des Kindergartenbedarfsplanes der Stadt Erftstadt. Danach besteht in Friesheim in den nächsten Jahren ein Defizit an Kindergartenplätzen.
Darüber hinaus soll mit der Planänderung die verbleibende Freifläche im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und im Interesse der Grundstückseigentümer einer der umliegenden Bebauung angepassten Wohnbebauung zugeführt werden.

Die während der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB Abs. 3 vorgetragenen Anregungen wurden bis auf zwei Anregungen des Erftkreises berücksichtigt. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 22 nicht berührt. Sowohl die betroffenen Grundstückseigentümer als auch die unmittelbar angrenzenden Nachbarn haben der "Vereinfachten Änderung" zugestimmt.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die diesbezügliche Beratung und Beschlussfassung (Grundstückstausch/Kindergartenerweiterung Friesheim) im WA Immobilienwirtschaft am 18.05.2000 hingewiesen.

(Bösche)

Anlagen:
Übersichtsplan
Kompl. Planunterlagen an Fraktionen und sachkundige Einwohner



STADT ERFTSTADT

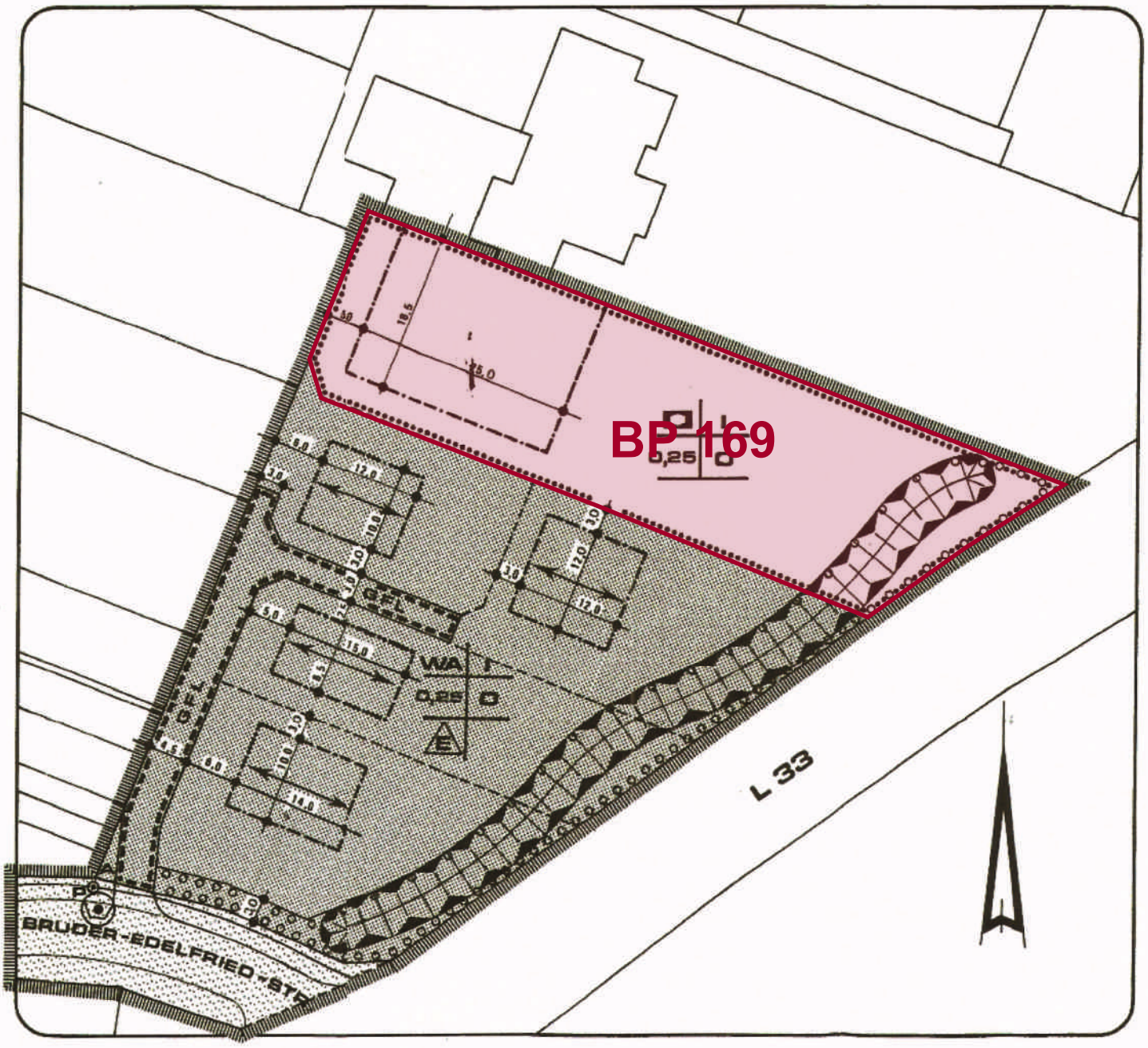
BEBAUUNGSPLAN NR. 22

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSPLAN

STADT ERFTSTADT

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG BP 22



ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUGEN

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1, 2, 5, 11, 20, 22, 24 UND 25 SOWIE ABS. 7 BAUGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET	WA
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,25
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	I
HÖHENBEZUGSPUNKT	⊙P
BAUGRENZE	
BAULINIE	
OFFENE BAUWEISE	O
NUR EINZELHAUS ZULÄSSIG	E
FIRSTRICHTUNG	
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF, ZWECKBESTIMMUNG: KINDERGARTEN	
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	
GEH-; FAHR- UND LEITUNGSRECHT	GFL
FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHEN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	
ERHALTUNG EINES BAUMES	
VORGESCHLAGENER GRUNDSTÜCKSZUSCHNITT	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	
FLÄCHE FÜR DIE ANLAGE EINES LÄRMSCHUTZWALLES ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	
FLÄCHE FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN ZWECKBESTIMMUNG: STANDORT FÜR ABFALLBEHÄLTER	A

2. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind für den Geltungsbereich dieser vereinfachten Änderung aufgehoben.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die unter § 19 (4) Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht mehr als 25 % überschritten werden.

2.1.2 Die Firsthöhe (oberste Begrenzung der Dachhaut) wird als Höchstgrenze mit **8,75 m** festgesetzt. Die Firsthöhe bezieht sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt **P .**

2.1.3 Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden) wird als Höchstgrenze mit **0,50 m** über dem festgesetzten Höchenbezugspunkt **P** festgesetzt.

2.1.4 Ausgenommen von der Festsetzung der First- und Sockelhöhe ist die Bebauung innerhalb der festgesetzte Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: Kindergarten.

2.1.5 Die Höchstgrenze des Drempels wird auf **1,30 m** festgesetzt.
Als Drempelhöhe gilt dass Mass zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Fussboden mit der Gebäudewand und dem Schnittpunkt der Gebäudeaussenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.1.6 Die Höhe der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Erschließungsstraße (Oberkante ausgebauter Straße im Scheitel) wird (entsprechend dem festgesetzten Höhenbezugspunkt) auf **126,20 m ü. NN** festgesetzt.

2.1.7 Die Höhe des festgesetzten Lärmschutzwalles wird auf zwingend 3,00 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt **P** festgesetzt.

2.1.8 Der Höhenbezugspunkt **P** wird auf **126,20 m über NN** festgesetzt.

2.1.9 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehene Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der im Plangebiet liegenden Anlieger sowie des Anliegers des Flurstückes 412 zu belasten.

2.1.10 Auf der nach § 9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzten Anpflanzungsfläche sind ausschließlich heimische Pflanzenarten laut Pflanzliste unter Punkt 2.1.11 zu setzen und auf Züchtungen ist zu verzichten. Nadelgehölze mit Ausnahme der Gem. Kiefer (Pinus silvestris) ~~und der Eibe (Taxus baccata)~~ sind ausgeschlossen.

2.1.11 Pflanzliste

Mittelhochwachsende Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche

Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m = Pflanzgröße: Heister, 2x verpflanzt, ab 150 cm
oder
Pflanzabstand 1 m x 1 m = Pflanzgröße: Heister, 1x verpflanzt, ab 70 cm

Sträucher

Cornus mas	Cornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
~~Euonymus europaeus~~	~~Pfaffenhütchen~~
~~Ligustrum vulgare~~	~~Liguster~~
Lonicera caprifolium	Geißblatt
~~Lonicera x xylosteum~~	~~Heckenkirsche~~
Prunus spinosa	Schlehe
~~Rhamnus frangula~~	~~Faulbaum~~
Ribes rubrum sylvestre	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa multiflora	Büschel-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere (erscheint von selbst, ist problematisch an Wegen)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide (nur für feuchte Standorte, Aue)
Salix viminalis	Korbweide (nur für feuchte Standorte, Aue)
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball (nur für feuchte Standorte, da sonst starker Schädlingsbefall)

Pflanzabstand 1 m x 1 m = Pflanzgröße: Strauch, 2x verpflanzt, 60 - 100 cm
oder
Pflanzabstand 0,75 m x 0,75 m = Pflanzgröße: Strauch, 1x verpflanzt, ab 70 cm

immergrüne Sträucher

Ilex aquifolium	Stechpalme
~~Taxus baccata~~	~~Eibe~~

Pflanzabstand 1 m x 1 m = Pflanzgröße: 3x verpflanzt, ab 70 cm, mit Ballen

Es ist jeweils nur die natürlich vorkommende Art zu verwenden und keine gärtnerischen Züchtungen.
Mit Ausnahme der Beschränkung der Anzahl immergrüner Gehölze auf 5 - 10 % ist die Auswahl und Anordnung der Arten freigestellt. Es sind immer mindestens Dreier- oder Fünfergruppen von Sträuchern gleicher Art zu pflanzen.
Bei notwendigen Pflegeschnitten ist der natürliche Wuchs der Gehölze zu berücksichtigen. Die Kappung von Bäumen ist nicht zulässig. Sämtliche Pflegemaßnahmen sind nur in der Zeit der Vegetationsruhe (1. September bis 28. Februar) durchzuführen.

2.1.12 In der Phase der Baudurchführung sind die Gehölze entlang der L33 westlich des Plangebiets sowie die Obstbäume östlich des Plangebiets vor schädigenden Einflüssen zu bewahren, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gem. § 9 Abs. 4 u. 5 BauGB i. V. mit § 86 BauO NW)

2.2.1 Die Bodenversiegelungen sind auf die Flächen zu beschränken, die für Platz- und Wegebefestigungen unbedingt benötigt werden.
Bodenbefestigungen auf den Baugrundstücken wie Hauseingänge, Gartenwege, Garagenzufahrten sowie private Stellplätze sind mit teildurchlässigen (offenporigen) Materialien, mit Mosaik- und Kleinpflaster (mit offenen Fugen von mindestens 1 cm Breite), Ökopflaster oder mit Rasengittersteinen zu befestigen.
Die mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht festgesetzte Erschließungsstraße ist als teildurchlässige Pflasterung mit Verbundpflaster herzustellen.

2.2.2 Oberirdische Müllsammelplätze einschließlich Müllbehälter auf den Baugrundstücken sind aus Sichtschutzgründen in mit Rank-, und Schlink- oder Kletterpflanzen begrünten Wänden aus Mauerwerk, Holz oder einer Hecke einzufassen.

2.2.3 Einfriedungen entlang der mit einem Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht festgesetzten Erschließungsstraße sind nur als Maschendraht- und Stahlgitterzaun oder Hecke bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Scheitel zulässig.

2.2.4 Die Baugrundstücke, die an die L 33 grenzen, sind entlang der Landstraße durchgängig und dauerhaft einzufrieden. Entlang der L33 und entlang der Bruder-Edelfried-Straße sind ausschließlich Maschendraht- und Stahlgitterzäune bis 1,5 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Scheitel erlaubt, Mauern und Sichtschutzwände sowie das Einbringen von Böschungskübeln und Mauersystemen zur Böschungssicherung sind ausgeschlossen.

2.2.5 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

2.2.6 Die straßenseitige Böschungsneigung des festgesetzten Lärmschutzwalles darf nicht steiler als 1 : 1,5 ausgefürt werden. Zwischen dem Lärmschutzwall und der L 33 ist eine 1 m breite Versickerungsmulde anzulegen.

3. Hinweise

3.1 Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III B.

3.2 Die Stichstraße ist aus ökologischen (Bodenversiegelung) und aus ökonomischen (Baukosten) Gründen so angelegt, dass ein Wenden für Müllfahrzeuge innerhalb der Sackgasse nicht möglich ist. Da auch ein Rückwärtssetzen dieser Fahrzeuge nach der Unfallverhütungsvorschrift (UVV) "Müllbeseitgung" nicht zulässig ist, sind an Abfuhrtagen die Abfallbehälter auf dem in der vereinfachten Änderung festgesetzten "Standort für Abfallbehälter" **(A)** abzustellen.

4. Empfehlungen:

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen,

* die unbelasteten Dachflächenwässer zur Brauchwassernutzung (z.B. Grünanlagenbewässerung) zu verwenden,

* die Dächer unter 20 Grad Dachneigung extensiv zu begrünen,

* auch außerhalb der Fläche mit Pflanzbindungen, nur heimische Arten (der Pflanzliste unter Punkt 2.1.11) zu pflanzen und auf das Pflanzen von Nadelhölzern mit Ausnahme der Gem. Kiefer (Pinus silvestris) ~~und der Eibe (Taxus baccata)~~ zu verzichten,

* Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen.

Durch den Beschluß des Rates vom 26.09.2000
sind folgende, in der Pflanzliste unter Punkt 2.1.11 abgeführten Pflanzenarten zu streichen: Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera x xylosteum), Faulbaum (Rhamnus frangula), Eibe (Taxus baccata).
Und folgender Hinweis ist aufzunehmen:
Im Plangebiet gibt es Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Zur Erstellung einer konkreten Gefahrenanalyse und Abgrenzung eventuell erforderlicher Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind auf Teilen des Plangebietes Testdetektionen / Testausgrabungen notwendig. Aus diesem Grund ist vor Beginn von Bauarbeiten der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu benachrichtigen.